

Living Apart Together

Während die Zahl der Einpersonenhaushalte in der jungen Generation abnimmt, nimmt sie in der geburtenstarken Generation der Babyboomer zu. Reagiert der Wohnungsmarkt zu spät auf diese Entwicklung, führen die Folgen zu hohen Anpassungskosten.



Die demografische Entwicklung bringt Veränderungen für den Wohnungsmarkt (Bild: photocase.de).

JOËLLE ZIMMERLI* •

UNTERSCHIEDLICHE TRENDS BEI EINPERSONENHAUSHALTEN. Im März meldete das statistische Amt des Kantons Zürich, der Trend zur Vereinzelnung der Haushalte sei nicht nur gestoppt, sondern in den Städten sogar gebrochen.¹ Diese Entwicklung mag für die junge Generation zutreffen. Bei der älteren Bevölkerung zeichnet sich allerdings eine konträre Entwicklung ab. Diese wird mit dem Älterwerden der geburtenstarken Jahrgänge, den Babyboomer, dominanter (siehe Textbox) und hat auch Folgen für den Wohnungsmarkt.

Die Statistiken messen die Haushaltsgrösse mit der Zahl der im Haushalt angemeldeten Personen. So gesehen wohnen 37% der Kantonsbevölkerung alleine. Eine Aufschlüsselung nach Altersgruppen liegt nicht vor. Zum Füllen dieser Lücke können allerdings Befragungen hinzugezogen werden. So zeigt eine Wohnbefragung aus dem Jahr 2012, dass der Anteil

der Einzelhaushalte bei Älteren deutlich geringer ist und nur bei 28% liegt.² Allerdings verschweigt ein signifikanter Teil der befragten Paare, dass sie in zwei Wohnungen leben. Dies zeigt sich erst, wenn indirekt nachgefragt wird.

Mit dem Nachhaken steigt der Anteil älterer Einpersonenhaushalte – wie er amtlich gemessen würde – auf fast die Hälfte der über 50-Jährigen an, was deutlich über dem kantonalen Durchschnitt liegt. Die Hälfte dieser Hälfte lebt alleinstehend in der Wohnung und zählt zu den «echten» Einpersonenhaushalten. Die andere Hälfte wohnt mit dem Partner in zwei Wohnungen, was im Fachjargon als «Living Apart Together» bezeichnet wird. Hinter den Wohnformen, zu sehen auf der Tabelle, stehen unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Erwartungen, wenn ältere Personen nach einer neuen Wohnung suchen.

HINTERGRUND DER «LIVING APART TOGETHER» UND DER ALLEINSTEHENDEN. Der Kern des

«Living Apart Together» liegt im Bedeutungsverlust der lebenslangen Ehe. In der Generation der Babyboomer sind bereits mehr als doppelt so viele Ehen geschieden als in der Generation ihrer Eltern. Genau so verbreitet wie die Trennung sind neue Beziehungen im Alter. Während eine Trennung aber immer zur Wohnungssuche bei mindestens einem Partner führt, ziehen neue Paare nicht immer zusammen. So verzichten Verwitwete und ihre neuen Partner gemäss der Wohnbefragung meist auf einen gemeinsamen Haushalt.

Anders die Ledigen und Geschiedenen, von denen rund die Hälfte als «Living Apart Together» wohnt und die andere Hälfte zusammenzieht. Ziehen ältere Personen um, sucht ein substanzieller Teil also eine Wohnung, die genauso alleine genutzt und finanziert werden kann als auch Platz für zwei auf Zeit bietet. Der Trend zum Nicht-Zusammenziehen verstärkt sich, je unsicherer die Stabilität der neuen Beziehung und je grösser der Druck auf den Wohnungsmarkt ist.

Allerdings verändert sich auch der Hintergrund der «echten» älteren Alleinstehenden. Bisher waren diese meist verwitwet. In der Generation der Babyboomer blieb jedoch ein Drittel der Alleinstehenden ledig und ist sich das Alleinleben und Umziehen gewöhnt. Für den Wohnungsmarkt gewichtiger wird auch die Zahl der ersten Generation alleinerziehender Frauen, deren Kinder nun am Ausfliegen sind. Diese Frauen kehren aus den günstigen Familienwohnungen in der Peripherie an

ANZEIGE



Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

- > Universell einsetzbar – für Immobilienverwaltungen jeder Grösse
- > Integrierte Gesamtlösung für sämtliche Bedürfnisse der Immobilienbranche
- > Web-basierend für Nutzung übers Internet

f i d e v i s i o n
Betriebswirtschaftliche Lösungen

Eichwatt 5 8105 Watt-Regensdorf
Telefon +41 44 738 50 70
info@fidevision.ch www.fidevision.ch

Ihr Vertriebspartner für

ABAIMMO
abacus business software

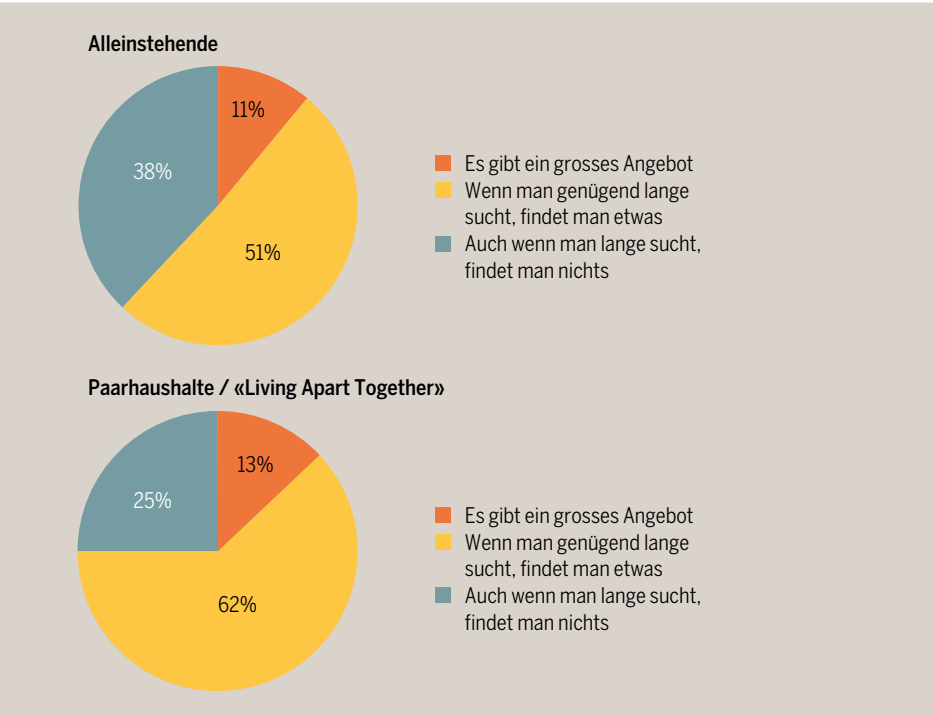
AUFSPPLITTERUNG DER ÄLTEREN HAUSHALTE IN UNTERSCHIEDLICHE WOHNFORMEN BEI INDIREKTER NACHFRAGE

Daten: Befragung Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter, 2011

Haushaltsform von über 50-jährigen Personen im Kanton Zürich	Anteil	Anzahl
Statistische Einzelhaushalte		
Partnerlose ältere Person wohnt alleine	25%	182
Älteres Paar wohnt in zwei Wohnungen («Living Apart Together»)	21%	149
Mehrpersonenhaushalte		
Älteres Paar wohnt zusammen in einer Wohnung	49%	347
Partnerlose ältere Person wohnt mit Kindern oder sonstigen Personen	5%	37
Total	100%	715

EINSCHÄTZUNG DES WOHNUNGSMARKTES IM KANTON ZÜRICH

n=274, kleine Zahl für Alleinstehende (Daten: Befragung Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter, 2011)



eine besser erschlossene Lage zurück und suchen nach einem Wohnkomfort, den sie sich aus Rücksicht auf Kinder und Geld lange nicht leisten konnten.

ÄLTERE PERSONEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT. Auffällig ist, dass ältere Alleinstehende den Wohnungsmarkt im Kanton Zürich deutlich schlechter einschätzen als ältere Paare. Weit mehr als jede dritte über 50-jährige Person geht davon aus, auch bei langer Suche keine Wohnung zu finden, wie auf der Abbildung zu sehen ist. Wie schwierig die Wohnungssuche für Alleinstehende mit kleinem Budget ist, liest sich in einer aktuellen Studie zum Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich, die im Auftrag der Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen verfasst wurde.³ Dass ältere Alleinstehende sogar systematisch vom Wohnungsangebot ausgeschlossen werden, zeigen diverse Neubauprojekte. Trotz Belegungsvorschriften baute die Stadt Zürich in der neuen «Siedlung Rautistrasse» gar keine 2,5-Zimmer-Wohnungen. Auf dem Hunziker-Areal in Leutschenbach beträgt der Anteil kleiner Genossenschaftswohnungen gerade einmal 15%, um den sich allerdings auch jüngere Generationen bewerben. Nach dem dortigen Angebot an Satellitenwohnungen mit bis zu zehn Mitbewohnenden besteht keine Nachfrage, wie sich aus einer kürzlich publizierten Studie des ETH-Spinnoff «ImmoQ» schliessen lässt.⁴ Schwierig ist die Wohnungssuche für Alleinstehende auch in Gemeinden, die kaum ein Angebot an kleineren Mietwohnungen mit modernem Ausbaustandard verfügen.

Laut einer Befragung in der Stadt Zürich erwarten ältere Alleinstehende mit wenigen Ausnahmen je zur Hälfte eine Wohnung mit 2,5 oder 3,5 Zimmern, mit 40 bis 60 respektive 60 bis 80 m², entweder in einem ruhigen Quartier oder in ihrem jetzigen Wohnquartier.⁵ Die Wohnung muss mit einem durchschnittlichen Einkommen nach der Pensionierung getragen werden können. Die Berücksichtigung dieser Nachfrage bei der Projektentwicklung kostet wenig, verglichen mit den strukturell bedingten Anpassungskosten, die dem Wohnungsmarkt mit einem unpassenden Wohnungsmix im Hinblick auf die zukünftige demographische Entwicklung entstehen.

ANZEIGE

Zu verkaufen

Landwirtschaftsland an Baugrenze

am Stadtrand von Genf, sehr schöne leichte Hanglage, direkt neben Joggerwald, Fläche 4ha, Kauf durch Nicht-Landwirt möglich.

079 324 26 00

ZWEI GENERATIONEN IM PENSIONALTER

- ¹ Statistisches Amt Kanton Zürich: «Umkehr des lang-jährigen Trends zu immer kleineren Privathaushalten im urbanen Raum». Medienmitteilung vom 20.03.2014
- ² Joëlle Zimmerli (2012): Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter. Im Auftrag des Amtes für Raumentwicklung Kanton Zürich.
- ³ Felix Thurnheer (2014): Immobilienmarkt Stadt Zürich 2012. Institutionelle, private und gemeinnützige Eigentümer im Vergleich. Im Auftrag der VZI Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen.
- ⁴ Marco Hoffmann, Andreas Huber (2014): Hausgemeinschaft 50plus Kanzlei-Seen. Im Auftrag der Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen Gesewo
- ⁵ Joëlle Zimmerli (2014): Alleinstehend oder Living Apart Together? Portrait zu Einzelhaushalten im Alter.



***JOËLLE ZIMMERLI**

Die Autorin ist Soziologin und Planerin FSU und Geschäftsführerin von Zimraum Raum + Gesellschaft.

● **Die hohe Lebenserwartung führt zum ersten Mal seit der Einführung der staatlichen Altersvorsorge im Jahr 1948 dazu, dass zwei Generationen gleichzeitig das Pensionsalter erreicht haben.**

Die Vorkriegsgeneration mit den Jahrgängen 1904 bis 1942 ist heute 72- bis 110-jährig und seit acht bis über 40 Jahren pensioniert. Diese Generation ist weitgehend geprägt von einem traditionellen Gesellschaftsmodell. Wenige Frauen haben eine universitäre Ausbildung. Viele waren nur wenige Jahre er-

werbstätig und haben sich um die kinderreiche Familie gekümmert. Diese Frauen verfügen über keine eigene berufliche Altersvorsorge und sind wirtschaftlich vom Mann abhängig. Ehe ist die Norm, von den über 85-Jährigen sind nur die wenigsten geschieden, Alleinstehende sind meist verwitwet.

Seit 2008 treten auch ihre Kinder ins Rentenalter. Die geburtenstarke Generation der Babyboomer wurde 1943 bis 1963 geboren und ist heute 51- bis 71-jährig. Sie prägen die Rentnergeneration der nächsten fünfzehn Jahre. Frauen sind deutlich besser gebildet als ihre Mütter, waren meist Teilzeit erwerbstätig und haben eine eigene Vorsor-

ge. Männer holen mit einer besseren Gesundheit als ihre Väter auf die Lebenserwartung der Frauen auf. In der Generation der Babyboomer ist bereits mehr als jede zehnte Ehe geschieden.

Die bereits pensionierten Babyboomer befinden sich in der ungewöhnlichen Situation, dass sie sich plötzlich in derselben Lebensphase wie ihre Eltern befinden. Das gesellschaftliche Bild der Rentner ist jedoch stark mit Altsein und Rückzug behaftet, was nicht zu den Lebensstilen dieser Generation passt. Bei Alterswohnungen denken sie an ihre Eltern. Dennoch gibt es auch unter ihnen ein Bedürfnis nach einer Veränderung in der Wohnsituation,

freiwillig und unfreiwillig, und auch als Reflexion auf das Verhalten der Eltern, die oft stur am Verbleib in der längst nicht mehr bedürfnisgerechten Familienwohnung festhalten. ●

ANZEIGE



**Universität
Zürich**^{UZH}

Institut für Banking und Finance – CUREM

Never for Ever

Beschleunigte Veränderungen, Flexibilität und Recycling in der Immobilienwirtschaft

CUREMhorizonte (öffentlicher Anlass), 17. September 2014, 17.30 Uhr, Aula Universität Zürich

Expertinnen und Experten aus dem In- und Ausland geben Antworten und liefern empirische Fakten zu folgenden Fragen:

- Beschleunigt sich der gesellschaftliche und technische Wandel tatsächlich?
- Falls ja, müssen wir deshalb mit kürzeren Gebäudelebenszyklen rechnen?
- Wie können Optionen erhalten werden und welchen Wert hat diese Flexibilität?
- Was ist im Hinblick auf die Rezyklierung eines Gebäudes zu beachten?

**Informationsabend
MAS in Real Estate**

25. August 2014

Um eine Anmeldung auf www.bf.uzh.ch/curem wird gebeten.
Der Anlass ist kostenlos.

Informationen und Anmeldung: Center for Urban & Real Estate Management (CUREM)
Tel. 044 208 99 99 oder www.bf.uzh.ch/curem

